PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Hatten diesen Bebauungsplan Nr. 41, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Hatten, den 25.11.1997

gez. Jünger (Bürgermeister) (Siegel) gez. Hinrichs (Gemeindedirektor)

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluß
Der Rat/Verwaltungsausschuß der Gemeinde Hatten hat in seiner Sitzung am 22.02.1995 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 41 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 07.03.1994 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Hatten, den 25.11.1997 (Siegel) gez. Hinrichs (Gemeindedirektor)

Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1000
Flur 5, Gemarkung Hatten, Gemeinde Hatten

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989, Nds. GVBl. S. 345).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 01.08.97). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Oldenburg, den 05.12.1997 gez. Wegner (Dipl.-Ing. H. Wegner, Ob.Verm.- Ing.)

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von:

pk plankontor städtebau gmbh
Lindenallee 23
26122 Oldenburg
Tel.: 0441/97201-0
Fax: 0441/97201-99

Oldenburg, den 25.11.1997 gez. H. Meyer (Dipl.-Ing. Hans Meyer)

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde Hatten hat in seiner Sitzung am 24.09.1997 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 27. 09.1997 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom 06.10.1997 bis 07.11.1997 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Hatten, den 25.11.1997 (Siegel) gez. Hinrichs (Gemeindedirektor)

Satzungsbeschluß
Der Rat der Gemeinde Hatten hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 25.11.1997 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Hatten, den 25.11.1997 (Siegel) gez.Hinrichs (Gemeindedirektor)

Anzeige
Der Bebauungsplan ist gemäß § 11 Abs. 1 und 3 BauGB am 22.12.97 angezeigt worden.

Für den Bebauungsplan wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs. 3 BauGB ~~mit Maßgaben/mit Auflagen/Ausnahmen durch ..... beschränkten Tatenteil~~ geltend gemacht.

Wildeshausen, 27.02.1998 Landkreis Oldenburg, Aufsichtsbehörde (Siegel)
Im Auftrage
gez. Eilers
(Unterschrift)

Beitrittsbeschluß
Der Rat der Gemeinde Hatten ist den in der Verfügung vom ..... (Az.: .....) aufgeführten Auflagen/Maßgaben/Ausnahmen in seiner Sitzung am ..... beigetreten.

Der Bebauungsplan hat wegen der Auflagen/Maßgaben vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

Hatten, den .....
(Gemeindedirektor)

Inkrafttreten
Die Erteilung der Genehmigung/Durchführung des Anzeigeverfahrens für den Bebauungsplan ist gemäß § 12 BauGB am 13.03.98 im Amtsblatt f.d.Reg.Bez.Weser - Ems ..... ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 13.03.98 rechtsverbindlich geworden.

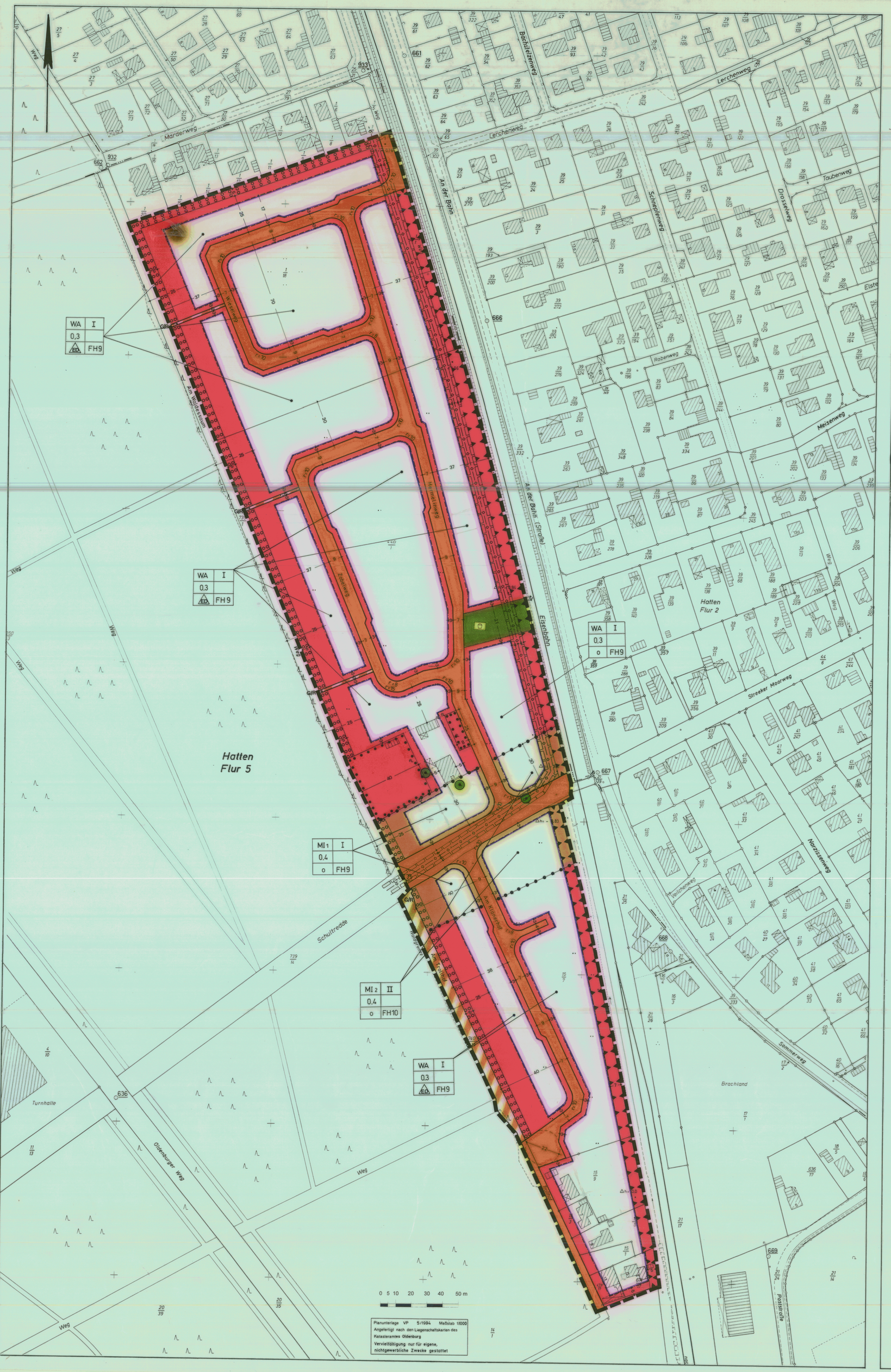
Hatten, den 13.03.1998 L.S. gez.Hinrichs (Gemeindedirektor)

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Hatten, den .....
(Gemeindedirektor)

Mängel der Abwägung
Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttretendes Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Hatten, den .....
(Gemeindedirektor)



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

- WA — Allgemeine Wohngebiete
- MI — Mischgebiete

Maß der baulichen Nutzung

- 0,3 — Grundflächenzahl
- I — Zahl der Vollgeschosse
- FH 9m — Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m, Firsthöhe

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o — Offene Bauweise
- ED — Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
- G/R — Geh- und Radweg

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

- unterirdisch

Grünflächen

- öffentliche Grünflächen
- Zweckbestimmung:
- Spielplatz

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Anpflanzen:

- Bäume

Erhaltung von:

- Bäumen
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Sonstige Planzeichen

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (gem. § 56, 97 und 98 NBauO)

§ 1 Dachgestaltung
Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind ausschließlich Gebäude mit einer Dachneigung zwischen 20 und 55 Grad zulässig. Dies gilt jedoch nicht für untergeordnete Bauteile, Garagen und Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO, die eine Grundfläche von weniger als 30 qm haben.
Als Material für die Dacheindeckung der in Satz 1 bezeichneten Gebäude sind ausschließlich naturrote oder anthrazitfarbene Tonpfannen oder naturrote oder anthrazitfarbene Betondachsteine zulässig. Zulässig sind nur die Farbwerte 2001, 3000 bis 3003, 3009, 3011, 3013 und 3016 sowie die Farbwerte 7015, 7016, 7021, 7024 und 7026 der RAL - Farbkarte. Die Anbringung von Verglasungen und Solarenergieanlagen sowie die Begrünung von Dachflächen mit Pflanzen bleiben unberührt. Anbauten an bestehende Gebäude, die eine abweichende Dachneigung oder Eindeckung aufweisen, sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

Ausnahmen von der vorgesehenen Dachneigung können gewährt werden, sofern dies zur Anlage von bepflanzten Dächern erforderlich ist.

§ 2 Fassadengestaltung
Die Außenfassaden aller Gebäude innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind ausschließlich als Ziegelfassaden aus naturrotem Ziegel (entsprechend RAL 2001, 3000, 3001, 3002, 3003, 3009, 3011, 3013, 3016), als Putz- oder glatte Kalksandsteinfassaden mit hellem Farbanstrich oder als Holzfassaden auszuführen.

HINWEISE

Diesem Bebauungsplan liegt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 zugrunde.

Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, so ist dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder der Gemeindeverwaltung zu melden. (Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30. 5. 1989, Nds. GVbl., S. 517)

Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Mischgebiet mit Nutzungsbeschränkung
Innerhalb der Mischgebiete sind gemäß § 1 (5) BauNVO Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig. Wohnungen sind im Erdgeschoß des MI 2 nicht zulässig; sie sind gemäß § 1 (7) BauNVO nur zulässig, wenn die Wohnnutzung im Erdgeschoß in Verbindung mit einer gewerblichen Nutzung steht.
Innerhalb des Mischgebietes sind nur Einzelhandelsgeschäfte bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 200 m² zulässig.

2. Beschränkung der Wohnungszahl in Wohngebäuden
Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind je Einzelhaus nur zwei Wohnungen zulässig; je Doppelhaushälfte ist nur eine Wohnung zulässig. (gem. § 9 (1) 6 BauGB)

3. Trauf- und Firsthöhe
Der untere Bezugspunkt (Nullpunkt) für die festgesetzte Firsthöhe ist die Oberkante der öffentlichen Erschließungsstraße im Bereich der jeweiligen Grundstückszufahrt.

Als Firstpunkt gilt der höchste Punkt des Daches. Antennen, Schornsteine etc. bleiben unberücksichtigt. (gem. § 18 BauNVO)

4. Überschreitung der Grundfläche
Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen nicht überschritten werden. Soweit wasserdurchlässige Materialien zur Herstellung der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen verwendet werden, kann eine Überschreitung um 25% ausnahmsweise zugelassen werden.

5. Garagen und Stellplätze
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) nicht zulässig. Diese Festsetzung gilt nicht für offene Stellplätze im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze. (gem. § 9 (1) 11 BauGB und § 12 (6) BauNVO)

Stellplätze und Garagen dürfen in mehr als 15 m Abstand von der nächstgelegenen Straßenbegrenzungslinie nicht angelegt werden. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Stellplätze und Garagen von Doppelhäusern, die in einem Streifen von 40 m entlang der Bahnlinie errichtet werden. (gem. § 23 (4) BauNVO)

6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
Als Nutzungsberechtigte für das festgesetzte Leitungsrecht wird die EWE AG festgesetzt. (gem. § 9 (1) 21 BauGB)

7. Lärmschutz
Im Allgemeinen Wohngebiet WA und in den Mischgebieten MI sind bei Neubauten, wesentlichen Änderungen und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, Vorkehrungen zum baulichen Schallschutz vorzusehen. Bei der Grundrißgestaltung sind alle Möglichkeiten auszunutzen, um Wohn-, Schlaf- und Büroräume den lärmabgewandten Bereichen zuzuordnen. Die der Bahn und die der Schultredde zugewandten, einschließlich der senkrecht zur Bahn- und Straßentrasse stehenden Außenbauteile (Fenster, Wand, Dach) von Aufenthaltsräumen (bei Wohnungen mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen) sind so auszuführen, daß sie den Anforderungen der DIN 4109 entsprechen. Dies betrifft in den Mischgebieten alle Geschosse, im Allgemeinen Wohngebiet nur die Obergeschosse. Dabei gelten folgende Lärmpegelbereiche:

Abstand zur Bahntrasse: bis 29 m	Lärmpegelbereich: III
Abstand zur Schultredde bis 20 m	III

Die Bemessung des baulichen Schallschutzes kann im Einzelfall davon abweichen, wenn nachgewiesen wird, daß die Schalldämmaße wegen der baulichen Verhältnisse oder wegen einer Veränderung der Immissionssituation unterschritten werden können.

Von den Festsetzungen zum passiven Schallschutz können Ausnahmen gewährt werden, soweit dem Schallschutz in anderer, gleichwertiger Weise Rechnung getragen wird. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

8. Aktive Lärmschutzeinrichtungen
Auf den Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind begrünte Lärmschutzeinrichtungen zu errichten. Die Höhe der wirksamen Schirmkante muß mindestens 2,00 m über Schienenoberkante liegen. Zur Begrünung der Lärmschutzeinrichtung sind standortheimische Bäume, Sträucher und/oder Kletterpflanzen anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Bäume, Sträucher oder Kletterpflanzen sind zu ersetzen. (gem. § 9 (1) 24 BauGB)

9. Pflanzfläche entlang des Waldes und am Nordrand
Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern (und sonstigen Bepflanzungen) sind Laubgehölze zu pflanzen. Die Artenauswahl ist anhand folgender Liste zu treffen: Hartriegel, Vogelkirsche, Pfaffenhütchen, Schwarzerle, Liguster, Faulbaum, Holunder, Schneeball, Schlehe, Weißdorn, Haselnuß. Die Sträucher sind mindestens zweimal verpflanzt, mindestens 60 - 100 cm hoch, zu pflanzen. Je zwei Quadratmeter Pflanzfläche ist eine Pflanze zu setzen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang der Gehölze sind Neuanpflanzungen gleicher Art an derselben Stelle vorzunehmen. (gem. § 9 (1) 25a) BauGB)

10. Anpflanzungen auf den privaten Baugrundstücken
Auf jedem privaten Baugrundstück ist je angefangener 600 Quadratmeter Grundstücksfläche mindestens ein standortheimischer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Statt eines Laubbaumes können alternativ auch zwei Hochstamm-Obstbäume gepflanzt werden. Die Arten- und Qualitätsauswahl ist anhand der oben genannten Pflanzenliste zu treffen. (gem. § 9 (1) 25a) BauGB)

11. Erhalt von Bäumen und Sträuchern
Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten. Beeinträchtigungen ihres Kronentrauf- und Wurzelbereiches sind unzulässig. Bei ihrem Abgang ist auf dem Baugrundstück / an derselben Stelle eine Neuanpflanzung in derselben Art als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 10 - 12 cm vorzunehmen. (gem. § 9 (1) 25b) BauGB)

12. Begrünung der Grundstücksgrenzen
Die Einfriedung eines Baugrundstücks darf nur in Form von Heckenpflanzungen, bei Bedarf in Verbindung mit Metalldrahtzäunen oder Holzzäunen, erfolgen. Es sind nur standortheimische Pflanzen (je nach Standort z.B. Eiche, Vogelbeere, Birke, Faulbaum, Weide, Rotbuche, Stechpalme, Hainbuche, Esche, Erle; 2 x verpflanzte Ware) zu verwenden. Alternativ zu den Heckenpflanzungen ist die Anlage von Baumreihen (z.B. Eiche, Buche, Bergahorn, Esche, Vogelbeere, Birke, Faulbaum, Weide, Erle und in geschützten Lagen Linde; Stammumfang 12/14 cm bis 14/16 cm) zulässig. Abgängige Pflanzen sind unverzüglich zu ersetzen. (gem. § 9 (1) 25a) BauGB)

13. Oberflächenwasserableitung
Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) ist das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende, unbelastete Niederschlagswasser der Dachflächen auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen. Das Niederschlagswasser der Pkw-Stellplätze ist ebenfalls auf den Grundstücksflächen (im Einzelfall nach Vorklärung) zur Versickerung zu bringen.

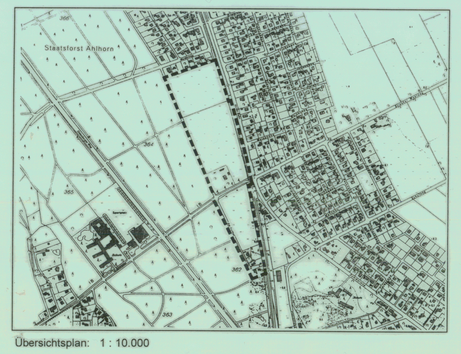
Das innerhalb der Mischgebiete (MI) anfallende Niederschlagswasser der sonstigen privaten Flächen (z.B. Lkw-Stellplätze u.ä.) darf nur nach Vorklärung auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht werden.

Die Anlagen zur Versickerung des Regenwassers sind naturnah zu gestalten.

Gemeinde Hatten

Bebauungsplan Nr. 41 „Sandkrug - Schultredde“

mit örtlichen Bauvorschriften



Übersichtsplan: 1 : 10.000

pk plankontor städtebau gmbh
Lindenallee 23 26122 Oldenburg
Telefon 0441/97201-0 Telefax 0441/97201-99

Bebauungsplan Nr. 41
Sandkrug/Schultredde
rechtsverbindlich: 13.03.1998